



## Stadt Mülheim an der Ruhr

Der Oberbürgermeister  
Untere Denkmalbehörde

### Denkmalliste

**(1) Nr. des Denkmals**  
**Lfd.-Nr. 722**

**Aktenschlüssel**  
**DE\_05117000\_A\_61DL-0722**

A  
Baudenkmal

B  
Bodendenkmal

C  
bewegliches Denkmal

D  
Denkmalbereich  
(B-Plan: )

### (2) Kurzbezeichnung des Denkmals/ Aktenzeichen

**Ulmenallee 24/Wissollstraße 3, Wohn- und Geschäftshaus**

**(3) Lage des Denkmals** Gemarkung Flur Flurstück

Ulmenallee 24/Wissollstraße 3 Speldorf 22 153

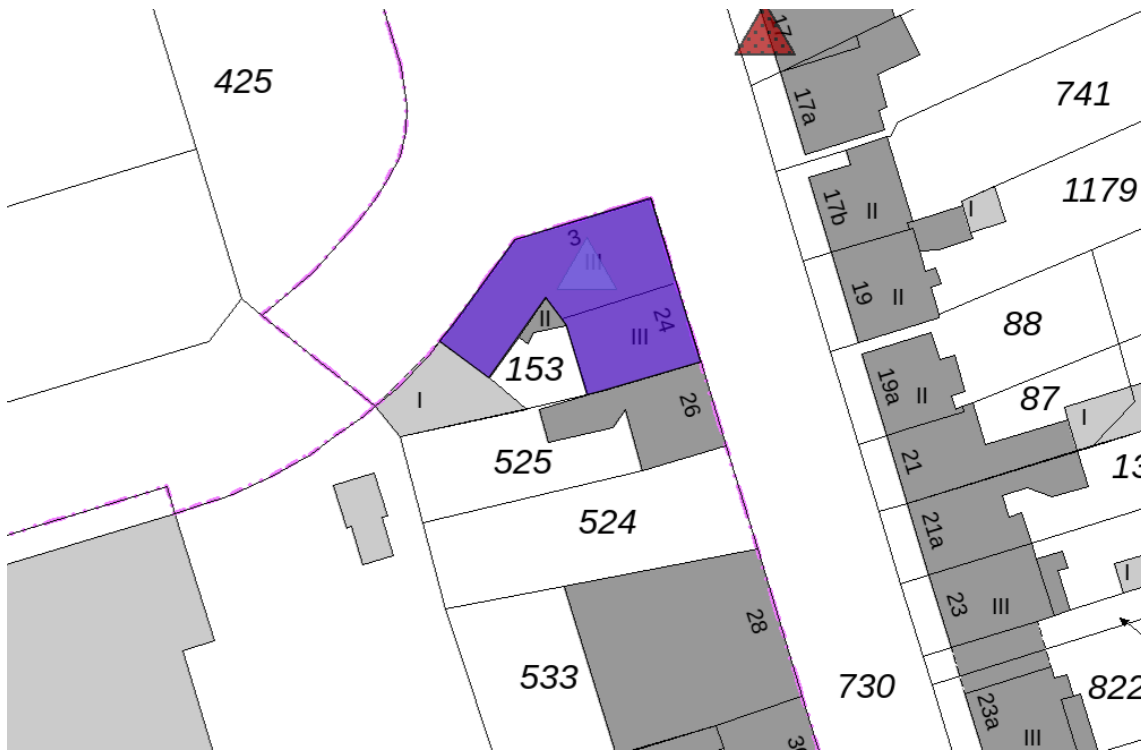
### (4) Wesentliche charakteristische Merkmale des Denkmals

#### Vorbemerkung:

Hierbei handelt es sich um eine Ersteintragung des Baudenkmals gem. § 3 DSchG NRW vom 13.02.2023  
Die folgenden Ausführungen basieren auf dem Gutachten gem. § 22 (3) DSchG NRW a. F. zum  
Denkmalwert gem. § 2 (1) DSchG NRW des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 20.06.2022.

#### **Schutzumfang**

Im denkmalwerten Schutzzumfang sind das Äußere und das Innere des Wohn- und Geschäftshauses in  
bauzeitlicher Substanz, Konstruktion, Erscheinungsbild und Ausstattung, wie im Folgenden beschrieben,  
enthalten. Der räumliche Schutzzumfang ist dem folgenden Kartenausschnitt aus der ALKIS-Karte zu  
entnehmen:



Mülheim an der Ruhr, Ulmenallee 24/Wissollstraße 3, Wohn- und Geschäftshaus, Schutzzumfang durch LVR-ADR violett kartiert, Stand 06/2022.

### Darstellung der wesentlichen charakteristischen Merkmale des Baudenkmals



Mülheim an der Ruhr, Ulmenallee 24/Wissollstraße 3, Wohn- und Geschäftshaus, Nordostseite, Foto: Nadja Fröhlich (NF), LVR-ADR, 2022.

Das aus massivem Ziegelmauerwerk errichtete dreigeschossige Eckgebäude ist verputzt. Es wird von einem ziegelgedeckten Walmdach bzw. im Bereich der Wissollstraße von einem Mansardwalmdach abgeschlossen. Das Erdgeschoss ist glatt verputzt und wird von breiten hochrechteckigen Fensteröffnungen mit kräftigen Fensterbänken belichtet. Insgesamt drei Zugänge führen ins Innere des Wohn- und Geschäftshauses. Der repräsentative Hauptzugang zur ehem. Gastwirtschaft, heute

Arztpraxis, im Erdgeschoss ist an der gerundeten Eckachse angeordnet. Zwei halbrunde Stützen mit scharriertem Kapitell (der obere Abschluss der Rundstützen ist durch eine moderne Verkleidung verdeckt) flankieren die bauzeitliche Eingangstür. Hier handelt es sich um eine kassettierte Holztür mit erneuerter Verglasung, historischen Metallgriffen auf dem Türblatt, Zahnschnittfries und schmuckvoll sprossiertem Oberlicht. Der Fußboden des um eine Stufe erhöhten, gerundeten Eingangsbereichs ist mit kleinteiligen, knochenförmigen Mosaikfliesen belegt. Oberhalb des Eingangs befindet sich im ersten Obergeschoss ein gerundeter Balkon mit schlichtem, zugleich dekorativem Eisengeländer.

Ein weiterer Zugang befindet sich im Süden an der Ulmenallee. Der weit hinter die Gebäudeflucht zurückspringende Eingang wird durch ein auffälliges Portal mit zwei kannelierten Stützen, die ein scharriertes Gebälk tragen, flankiert. Die hölzerne Eingangstür ist bauzeitlich (Beschläge erneuert). Linkerhand befinden sich die bauzeitlichen Briefkästen. Rechterhand schließt ein sternförmig sprossiertes Holzfenster mit erneuerter Verglasung sowie eine bauzeitliche kassettierte Holztür an. Die Wandfläche wurde in den 1960er Jahren mit Mosaikfliesen verkleidet, die nicht zur Denkmalbedeutung beitragen.

Der dritte Zugang befindet sich an der Wissollstraße. Auch dieser ist durch seine vertiefte Anordnung wind- und wettergeschützt. Der Eingang wird durch Putzlisenen mit Zahnschnittfries und bekrönendem Dreiecksgiebel betont. Drei Kunststeinstufen führen zur kassettierten Haustür. Die Laibung ist ebenfalls nachträglich mit Mosaikfliesen verkleidet worden. Oberhalb der beiden Nebeneingänge haben sich in den Obergeschossen polychrome Bleiglasfenster in sprossierten, zweiflügeligen Holzrahmen aus der Bauzeit erhalten, die die Treppenhäuser belichten.

Die Obergeschosse werden durch Pilaster mit dorischen Kapitellen und zweigeschossige, zweiachsige Erker gegliedert. Straßenseitig sind größtenteils die bauzeitlichen, filigran sprossierten Holzfenster (ein- und zweiflügelige Fenster) und Fenstertüren mitsamt Beschlägen, teilweise mit historischer Verglasung, erhalten, die gemeinsam mit dem zurückhaltenden bauplastischen Dekor das Erscheinungsbild maßgeblich prägen. Die Traufunterseite ist in Teilbereichen mit Kassettenfeldern dekoriert. Den Abschluss der Erker bilden Zwerchhäuser mit Schweifgiebel, rahmenden, kannelierten Lisenen und zentralen Medaillons. Des Weiteren belichten Dachgauben mit gerundetem Abschluss das Dachgeschoss. Die Rückseite ist glatt verputzt. Die Fenster sind hier überwiegend erneuert. Bauzeitliche Holztüren führen vom Hinterhof ins Innere hinein. Dazu gibt es noch einen Zugang zum Keller. Im Innenhof findet sich überdies ein eingeschossiger Anbau an das Wohnhaus sowie ein eingeschossiges Lagergebäude mit bauzeitlichem Holzfenster.

Im Inneren des Wohn- und Geschäftshauses hat sich eine Vielzahl an bauzeitlicher Ausstattung erhalten. Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Ortstermins am 26.04.2022 eine Besichtigung der Arztpraxis im Erdgeschoss nicht möglich war. Zudem wurde nur eine Wohnung von innen besichtigt. Sofern noch weitere Ausstattungselemente erhalten sind, die in der folgenden Auflistung unberücksichtigt blieben, werden diese im Denkmallistenblatt ergänzt, sobald die Untere Denkmalbehörde zu weitergehenden Erkenntnissen gelangt. Festzuhalten ist, dass die bauzeitliche Ausstattung in ihrer Gesamtheit mit dem Baukörper eine Einheit von Denkmalwert bildet.

Zur denkmalwerten Innenausstattung zählen die bauzeitlichen Holzteppen in Substanz und Lage mit schlichten Perlstab verzierten Antrittspfosten und rechteckigen Geländerstäben, die bauzeitliche Grundrissstruktur (teilweise verändert), die kassettierten Wohnungstüren mit sprossierten Glaseinsätzen, sprossierten Oberlichtern und geohrten Türrahmen, kassettierte, hölzerne Zimmertüren, hölzerne Fensterbänke, Sockelleisten, der bauzeitliche Dachstuhl und hexagonale Bodenfliesen in den Eingangsbereichen. Das Gebäude ist in Gänze unterkellert. Hier sind bauzeitliche Fenster, Türen sowie ein gemauerter Waschkübel erhalten.

## **(5) Begründung der Denkmaleigenschaft gem. § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)**

*Das o.g. Objekt erfüllt im definierten inhaltlichen und räumlichen Umfang mit seinen oben beschriebenen wesentlichen charakteristischen Merkmalen die Voraussetzungen eines Baudenkmals im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 DSchG NRW. An seiner Erhaltung und Nutzung besteht ein öffentliches Interesse, denn es ist bedeutend für die Geschichte des Menschen und für Städte und Siedlungen und es besteht ein Interesse der Allgemeinheit an seiner Erhaltung und Nutzung wegen wissenschaftlicher, hier architekturhistorischer, und städtebaulicher Gründe.*

An der Eintragung des o.g. Objektes in die Denkmalliste besteht ein öffentliches Interesse wegen seiner Bedeutung

- für die Erdgeschichte
- für die Geschichte des Menschen
- für die Kunst- und Kulturgeschichte
- für Städte und Siedlungen
- für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse

Es besteht ein Interesse der Allgemeinheit an seiner Erhaltung und Nutzung wegen

- künstlerischer
- wissenschaftlicher
- volkskundlicher
- städtebaulicher

Gründe.

### **Bedeutung für die Geschichte des Menschen**

Das o.g. Objekt ist über seine zeittypische, repräsentative äußere Gestaltung, seine qualitätvolle, umfänglich überlieferte Innenausstattung und seine Grundrisskonzeption ein anschauliches Zeugnis für die Wohn- und Lebensverhältnisse des Bürgertums zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Mülheim an der Ruhr. Darüber hinaus veranschaulicht das Mehrparteienhaus die Entwicklung der (groß-)städtischen Wohn- und Lebensweise bürgerlicher Schichten im ausgehenden 19. Jahrhundert bis ins frühe 20. Jahrhundert hinein, als sich von Frankreich ausgehend der Typus des Etagenwohnhauses/Vielparteienhauses bzw. der „Mietskasernen“ verbreitete und innerhalb „weniger Jahrzehnte zum alles beherrschenden Haus- und Wohnungstyp der industriellen Stadt“<sup>1</sup> wurde.

### **Bedeutung für Städte und Siedlungen**

Im Kontext mit der Aufwertung der Mülheimer Ruhranlagen um 1900, beschloss die Stadt, den 1874 auf der Schleuseninsel errichteten Schlachthof nach Speldorf zu verlegen. Zwischen 1911 und 1913 entstand auf dem sog. Rosenfeld, ein zur Jahrhundertwende kaum bebautes Areal (Wohnbebauung war in geringem Umfang an der Ulmenallee, der Lindenstraße und der Liebigstraße vorhanden), der Neubau des städtischen Schlachthofes nach Entwürfen des städtischen Beigeordneten Karl Helbing. Etwa zeitgleich mit dem Bau des städtischen Schlachthofes entstand im Süden die Kakao- und Schokoladenfabrik der Mülheimer Firma Wissoll (gegründet 1867 durch Wilhelm Schmitz). Im Kontext der Ansiedlung dieser beiden Großbetriebe sowie dank der Nähe zum Rangierbahnhof Speldorf erlebte der Bereich um die Ulmenallee um 1900 eine signifikante bauliche Nachverdichtung, bedingt durch den

---

<sup>1</sup> Reulecke 1997, S. 366.

Zuzug von Mitarbeitenden der genannten Betriebe. Dabei entstand auch das hier behandelte Objekt, das über seine charakteristische architektonische Gestaltung diese Phase der städtebaulichen Nachverdichtung auf anschauliche Weise dokumentiert.

### **Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung und Nutzung des o.g. Objekts wegen wissenschaftlicher, hier architekturhistorischer, Gründe**

Das o.g. Objekt ist ein zeittypisches charakteristisches Beispiel für den Bau mehrgeschossiger städtischer Wohnhäuser der 1910er Jahre und besitzt einen besonderen Aussagewert für die Architekturgeschichte. Das Wohn- und Geschäftshaus ist geeignet, die baukulturellen und architektonischen Entwicklungen, die Charakteristika der Architektur im deutschen Wohnhausbau Anfang des 20. Jahrhunderts zu veranschaulichen und zu dokumentieren. Das Wohnhaus ist dabei ein charakteristisches Beispiel für die von der Reformarchitektur beeinflusste Wohnhausarchitektur und dokumentiert über die relativ schlichte und klar gegliederte Fassade die Abkehr vom Historismus zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

Überdies haben sich nicht nur an der Fassade bauzeitliche und zeittypische Gestaltungsmerkmale erhalten, sondern insbesondere im Inneren sind einige historische Ausstattungselemente überliefert (vgl. Baubeschreibung), die Aufschluss über die ästhetischen Vorlieben der Zeit geben. Die historische Ausstattung dokumentiert somit die gestalterischen und architektonischen Lösungen der 1910er Jahre und deren Umsetzung in bürgerlichen Wohn- und Geschäftshäusern im Rheinland.

### **Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung und Nutzung des o.g. Objekts wegen städtebaulicher Gründe**

Das o.g. Objekt entfaltet aufgrund seiner exponierten Lage an der Straßenkreuzung der Ulmenallee mit der Wissollstraße eine straßen- und platzbildprägende Wirkung. Der Wirkungsraum des o.g. Objekts ist aufgrund der vorgelagerten Platzsituation vor allem nach Nordosten hin weitreichend. Im Zusammenhang mit den umgebenden Bauten derselben Zeitstellung dokumentiert das hier behandelte Objekt überdies die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Ulmenallee zu Beginn des 20. Jahrhunderts, als das Viertel durch den Bau des städtischen Schlachthofes, der Nahrungsmittelfabrik Wissoll sowie dem Rangierbahnhof Speldorf/Eisenbahnanschluss einen regen Aufschwung sowie eine bauliche Nachverdichtung erfuhr. Das hier behandelte Objekt ist einer der Träger der denkmalwerten städtebaulichen Situation und funktional in die gegebene Situation eingebunden. Es ist zu erhalten, um die insgesamt erhaltenswerte städtebauliche Situation in ihrer denkmalrechtlich relevanten Aussagekraft zu bewahren und zu stärken.

### **Bau- und Nutzungsgeschichte**

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde vor 1913 im Auftrag der Stadt Mülheim errichtet<sup>2</sup>. Das Mehrparteienhaus war damals überwiegend von Bahnmitarbeitenden (Hilfsschaffner Anton Kremers, Rohrarbeiter Johann Voßkühler, Bahnarbeiter Mathias Huglmans, Rohrarbeiter Heinrich Knipscheer), die vermutlich im nahegelegenen Rangierbahnhof Speldorf beschäftigt waren, bewohnt. Vor 1923 hatte die Stadt das Wohn- und Geschäftshaus an Friedrich Oesterwind verkauft, der eine Milchhandlung betrieb. Die Mietwohnungen waren an sechs Mieter vermietet (Heinrich Grüter, Werkstättenarbeiter; B. Kappelhoff, Tagesarbeiter; Heinrich Lauterfeld, Dreher; F. Oelrich, Fabrikarbeiter; Heinrich Oesterwind, Klempner; M. Selle, Arbeiter). 1930 betrieb der damalige Eigentümer Peter Weiler eine Schankwirtschaft im Erdgeschoss. Die sechs Mietwohnungen waren allesamt neu vermietet (Reichsbahnoberinspektor Lennewitz, Kaufmann Kall, Schlossermeister Lenz, Kaufmann Sönning, Kaufmann Starkgraf, Schlossermeister Westemeier). Im Adressbuch aus dem Jahr 1936 wird weiterhin Peter Weiler als Eigentümer geführt, der hier das Restaurant „Zum Schlachthof“ (später „Am Schlachthof“) betrieb.

---

<sup>2</sup> Vgl. historisches Adressbuch der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1913





Mülheim an der Ruhr, Wohn- und Geschäftshaus Ulmenallee 24/Wissollstraße 3, historisches Foto aus dem Jahr 1978 mit bauzeitlichen Sprossenfenstern im Erdgeschoss, Foto: Stadtarchiv Mülheim an der Ruhr.

Die Zahl der Mieter hatte sich von sechs auf acht Mietparteien erhöht. Vermutlich wurden im Vorfeld Veränderungen am Grundriss/der Wohnungsaufteilung durchgeführt und Wohnungen verkleinert, bzw. das Dachgeschoss teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Aktuell wird das Erdgeschoss in weiten Teilen von einer Arztpraxis genutzt. Ein Teilbereich des Erdgeschosses steht derzeit leer. Die Wohnungen im Obergeschoss sind vermietet. An baulichen Veränderungen ist Folgendes festzustellen<sup>3</sup>:

- Partieller Austausch der bauzeitlichen Fenster im EG und auf der Rückseite, Einbau von modernen Kunststofffenstern im Bereich der Mansarde
- Erneuerung der Dachhaut
- Teilweise sekundäre Verkleidung des Eckeingangs (reversibel)
- Nachträgliche Verkleidung der Laibungen der Nebeneingänge mit kleinteiligen Fliesen
- Teilweise moderne Oberböden (vermutlich unter Erhalt der historischen Beläge)
- Partielle Erneuerung der Wohnungstüren
- Eingriffe in die Grundrisstruktur
- Die besichtigte Wohnung im Obergeschoss zeigte raumhohe nachträgliche Wandverkleidungen, Deckenverkleidungen, abgehängte Decken, erneuerte Fußbodenbeläge, erneuerte Sanitäreanlagen

Das äußere Erscheinungsbild ist bis auf die Veränderungen im Erdgeschoss in einem authentischen Erhaltungszustand überliefert. Im Inneren sind überdies zahlreiche bauzeitliche Ausstattungselemente erhalten, weshalb das o.g. Objekt die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt.

---

<sup>3</sup> Beim Ortstermin konnten nur eine Wohnung im Erd- und eine im Obergeschoss, die Treppenhäuser, der Keller und der Dachstuhl besichtigt werden, weshalb ggf. weitere Veränderungen durchgeführt wurden, die ggf. im Denkmallistenblatt zu ergänzen wären.

**Literatur (Auswahl):**

- Reulecke, Jürgen (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, 1800-1918, Das bürgerliche Zeitalter, Band 3, Stuttgart 1997.

**Quellen:**

- Historische Adressbücher der Stadt Mülheim an der Ruhr
- Denkmalinventarisierung der Stadt Mülheim an der Ruhr 1978, Stadtarchiv Mülheim an der Ruhr

**(6) Eintragung des Denkmals gem. § 23 Abs. 1 DSchG NRW am 13.02.2023**

Vorläufige Unterschutzstellung	Anhörung	Anhörung mit LVR
Nein	Ja	Ja

Eine Ortsbesichtigung erfolgte am 26.04.2022.

Das Gutachten des LVR-ADR vom 20.06.2022 ist Bestandteil dieser Eintragung.